

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 114 年 11 月 11 日北市都建字第 11430712302 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

一、本市中正區○○街○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX ○字 XXX X 號使用執照（為地上 8 層、地下 1 層 1 棟 11 戶 RC 造建築物），核准用途為一般零售業、集合住宅等，為供公眾使用之建築物，訴願人使用系爭建物 1 樓經營餐廳（市招：○○）。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）依民眾陳情派員至現場稽查，發現系爭建物 1 樓現場無建築施工人員或施工聲響，惟現況與原核准平面不符疑義，原處分機關乃以民國（下同）114 年 3 月 11 日北市都建字第 11460876532 號函（下稱 114 年 3 月 11 日函）通知訴願人系爭建物涉違反建築法規定，請其於 114 年 4 月 21 日補辦手續（室內裝修）或恢復核准圖說，屆期未改善者依同法續處，同函副知系爭建物 1 樓所有權人○○（下稱○君），該函於 114 年 3 月 14 日送達訴願人。

二、嗣訴願人於 114 年 6 月 13 日以陳報函（下稱 114 年 6 月 13 日陳報函）申請展延，經原處分機關以 114 年 6 月 24 日北市都建字第 1146027854 號函（下稱 114 年 6 月 24 日函）同意訴願人於 114 年 8 月 3 日前補辦手續或恢復圖說，屆期未改善者依同法續處；惟訴願人未於期限內補辦。嗣系爭建物 1 樓所有權人○君以 114 年 9 月 30 日回函向原處分機關表示，該建物已於 114 年 9 月 27 日將牆體完全復原，並檢附施工前後照片供核。原處分機關檢視照片查得上開牆體僅以木板封閉，而非原核准圖說之壁體，乃審認訴願人逾期仍未改善，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，爰依同法第 95 條之 1 第 1 項及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 4 點附表項次 23 等規定，以 114 年 11 月 11 日北市都建字第 11430712301 號函（下稱 114 年 11 月 11 日函；該函部分文字誤繕，業經原處分機

關以 115 年 1 月 26 日北市都建字第 1156084053 號函更正在案)檢送同日期北市都建字第 11430712302 號裁處書(下稱原處分),處訴願人新臺幣(下同)6 萬元罰鍰,並命訴願人於文到次日起 30 日內恢復原狀或補辦手續,屆期仍未改善或補辦手續,將連續處罰。原處分於 114 年 11 月 14 日送達,訴願人不服,於 114 年 12 月 12 日向本府提起訴願,12 月 18 日補正訴願程式,115 年 1 月 20 日補充訴願理由,2 月 25 日補正訴願程式,3 月 9 日及 4 月 9 日補充訴願理由,並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖記載:「……為臺北市政府都市發展局建築管理工程處都建字第 11430712301 號函裁罰處分,依法提呈訴願事……」,惟查 114 年 11 月 11 日函僅係原處分機關檢送原處分等予訴願人之函文,揆其真意,訴願人應係不服原處分,合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定:「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 5 條規定:「本法所稱供公眾使用之建築物,為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。」第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、第 4 項規定:「建築物室內裝修應遵守左列規定:一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可,非供公眾使用建築物,經內政部認有必要時,亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」「前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任,由內政部定之。」第 95 條之 1 第 1 項規定:「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者,處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰,並限期改善或補辦,逾期仍未改善或補辦者得連續處罰;必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」

建築物室內裝修管理辦法第 1 條規定:「本辦法依建築法(以下簡稱本法)第七十七條之二第四項規定訂定之。」第 2 條規定:「供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物,其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」第 3 條規定:「本辦法所稱室內裝修,指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為:一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」第 22 條第 1 項規定:「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修,建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說,審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後,始得施工。」

建築技術規則建築設計施工編第 86 條第 1 項規定：「分戶牆及分間牆構造依下列規定：……。」

內政部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令釋（下稱 99 年 3 月 3 日令釋）：「建築法第 5 條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：…二十、六層以上之集合住宅（公寓）……。」

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定：「本府處理違反本法事件統一裁罰基準如附表二。」

附表二、違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	23	
違反事件	建築物室內裝修違反相關規定	
法條依據	第 95 條之 1 第 1 項	
統一裁罰基準（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
	室內裝修未依規定定申請審查	處 6 萬元罰鍰並限期 1 個月改善或補辦。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者	

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人係頂讓前租客於系爭建物之一切設備及裝潢，僅為基礎整理，且無裝修行為，應基於狀態責任裁罰系爭建物所有權人，不應以訴願人為裁罰對象；訴願人僅係系爭建物之承租人，對該建物無事實上管領力、無權代替所有權人決定是否恢復原狀或補辦手續；況系爭建物已於 114 年 10 月 27 日取得室內裝修施工許可證，而原處分之發文日期為 114 年 11 月 11 日，則原處分卻記載本件未經許可擅自室內裝修等語，與客觀事實不符，原處分機關認定事實顯有違誤，請撤銷原處分。

四、查系爭建物有未經申請室內裝修審查許可，即逕行將室內壁體拆除之情事，有系爭建物 77 使字第 0822 號使用執照存根及其竣工平面圖、建物相關部別列印畫面、原處分機關 114 年 3 月 11 日陳情系統回復表、114 年 4 月 2 日現場照片、系爭建物 1 樓所有權人○君 114 年 9 月 30 日回函所附施工完成前後現場照片等影本附卷可稽。

五、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第

9 條及第 36 條規定自明。復按建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定及內政部 99 年 3 月 3 日令釋，6 層以上之集合住宅（公寓）屬供公眾使用之建築物，其室內裝修應申請審查許可。違反者，即得依建築法第 95 條之 1 第 1 項規定處分建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰。再按建築物室內裝修管理辦法第 3 條規定，室內裝修係指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、分間牆變更之行為。查本件原處分機關依民眾陳情於 114 年 3 月間派員至系爭建物現場稽查，發現系爭建物 1 樓現場無建築施工人員或施工聲響，惟現況確與原使用執照核准圖說不符，爰以 114 年 3 月 11 日函通知訴願人系爭建物涉違反建築法規定，請其於 114 年 4 月 21 日補辦室內裝修手續或恢復原核准圖說，屆期未改善者依同法續處，該函於 114 年 3 月 14 日送達；嗣訴願人以 114 年 6 月 13 日陳報函申請展延，經原處分機關以 114 年 6 月 24 日函同意訴願人於 114 年 8 月 3 日前補辦手續或恢復圖說，惟訴願人未於期限內改善或補辦，均已如前述；原處分機關爰審認訴願人未經審查許可擅自進行室內裝修行為，違反建築法第 77 條之 2 第 1 項規定，而依建築法第 95 條之 1 規定裁處；然查原處分所認定之違規行為，究係屬建築物室內裝修管理辦法第 3 條所定何種室內裝修態樣，原處分及答辯書均未具體說明；況據原處分機關 115 年 6 月 11 日電子郵件回復略以，系爭建物 1 樓係屬分戶牆變更，並說明分戶牆變更須先經建築師簽證，始得回復原狀，該分戶牆仍屬室內裝修管理辦法第 3 條之室內裝修範疇，惟不能單獨辦理室內裝修施工許可。然查分戶牆與分間牆間係屬不同之構造，此觀建築技術規則建築設計施工編第 86 條規定即明。則本件原處分所認定之分戶牆變更之違規行為屬建築物室內裝修管理辦法第 3 條所定之分間牆室內裝修行為，即有違誤；再者，訴願人提出其接手系爭建物 1 樓於 110 年 10 月 26 日現況照片，該分戶牆之壁體已不存在；復據訴願人之代理人於 115 年 7 月 6 日在本府訴願審議委員會進行言詞辯論時表示，系爭建物 1 樓所有權人○君前以 114 年 9 月 30 日回函向原處分機關表示，該建物已於 114 年 9 月 27 日將牆體完全復原，並檢附施工前後照片供核，是考量訴願人接手系爭建物 1 樓時，該分戶牆之壁體已不存在，且該分戶牆之壁體嗣經所有權人○君於 114 年 9 月 27 日以木板封閉，另於 114 年 10 月 27 日系爭建物已領得室內裝修施工許可證，則原處分機關審認訴願人所為之室內裝修行為究為何？尚有不明，此涉及訴願人是否有違

反建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，而應依同法第 95 條之 1 第 1 項規定處罰，容有釐清究明之必要。惟遍查全卷，尚無原處分機關就訴願人實施本件室內裝修行為之相關資料供核。本件考量前開疑義涉及違規行為及行為人之認定，容有再予究明確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日

本案依分層負責規定授權人員決行